



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Margherita Lojodice



Procedura esecutiva immobiliare N. 358/2022 R.G.E.

Promossa da:

Intesa Sanpaolo S.p.A., creditore procedente.

In danno di:

[REDACTED]



Esperto:

architetto Francesca Palomby.

Custode giudiziario:

avvocato Manuela Avino.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132



Architetto Francesca Palomby

Viale della Liberazione, 101- Napoli





Premessa



La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n° 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083, è stata nominata esperto con ordinanza del 24 dicembre 2023 del GE dott.ssa Margherita Lojodice, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 358/2022 RGE, promossa dalla società Intesa Sanpaolo S.p.A. in danno della sig.ra [REDACTED]

Secondo le modalità previste dal processo civile telematico, la scrivente ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., con il giuramento di rito.



Inoltre, si è coordinata con il custode giudiziario, avvocato Manuela Avino, nominata in sostituzione dell'esecutata, per predisporre le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

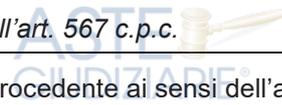


L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 12 febbraio 2024 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito al debitore ed alle parti costituite.

Nella data stabilita, alla presenza dell'esecutata, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto della presente relazione, con la raccolta in loco delle informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbale di accesso*).



Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

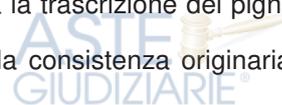


La documentazione depositata in atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 14 novembre 2022, a firma del Notaio Niccolò Tiecco, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente il soggetto debitore e ne attesta la titolarità rispetto ai beni staggiti, alla data di trascrizione del pignoramento (*11.11.2022*).

Attesta le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento ed il ventennio precedente, fino all'atto ultraventennale di acquisto della consistenza originaria dei beni (*atto per Notaio Ippolito del 1962*).



L'intera zona è discretamente collegata con le zone limitrofe e presenta una sufficiente dotazione di attività commerciali e di servizi pubblici e privati.

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è composto da diversi corpi di fabbrica che si sono sviluppati in modo "spontaneo" intorno ad un cortiletto centrale, a partire dal tardo Ottocento, con continue trasformazioni delle varie unità immobiliari.

I beni in esame fanno parte di un palazzetto di due piani (terra e primo) posto sul fondo, sulla destra per chi entra dal cancello posto all'ingresso del cortile comune.

Lo stato manutentivo dell'edificio è mediocre, con le finiture e dotazioni tipiche dell'edilizia popolare costruita in epoca remota e per la quale, nel medio periodo, non sono stati eseguiti gli interventi di manutenzione e risanamento necessari per la conservazione delle strutture.

Appartamento al piano terra

All'alloggio al piano terra si accede dallo spiazzo antistante esclusivo, pavimentato e delimitato su due lati da un muretto basso.

Da quanto rilevato, esso è composto da una camera posta all'ingresso, una cucina ed un bagno, oltre ad un piccolo deposito ammezzato ricavato nel bagno, nella doppia altezza dell'immobile.

Lo stato manutentivo è mediocre, con segni di infiltrazioni nel locale cucina, provenienti dagli impianti dell'appartamento soprastante, con le seguenti finiture: infissi in alluminio con tapparelle di plastica e cassonetti di ispezione a vista; pavimentazione della camera in piastrelle di segato di marmo; pavimenti e rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica; porte interne in legno verniciato; tinteggiatura su soffitti e pareti; impianti tecnologici allo stato non funzionanti.

(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).

Consistenza dell'immobile al piano terra

La superficie utile calpestabile è di circa 31 mq, con una superficie dello spiazzo esclusivo di circa 16 mq, per un'altezza netta di circa 3.85 m.

La superficie commerciale vendibile di questa porzione è di circa 38 mq.

Appartamento al primo piano

All'alloggio al primo piano si accede da una scala a due rampe, posta sullo spiazzo antistante esclusivo, chiusa anteriormente da un cancelletto e con un pianerottolo di sbarco che immette nel primo ambiente.

Da quanto rilevato, l'alloggio si sviluppa su due quote sfalsate ed è composto da: cucina, disimpegno, bagno alla quota ingresso, più una camera posta ad una quota superiore di circa 1.20 m, con un piccolo ripostiglio interno, oltre ad un balcone.

Lo stato manutentivo è discreto, con le seguenti finiture: infissi in alluminio con persiane napoletane di ferro; pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica; porte interne in legno ad essenza; tinteggiatura su soffitti e pareti.

L'alloggio è dotato dei seguenti impianti tecnologici, idrosanitario ed elettrico, allo stato funzionanti.

(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).

Consistenza dell'immobile al primo piano

La superficie utile calpestabile è di circa 51 mq, con una superficie scoperta complessiva di circa 13 mq, per un'altezza netta di circa 3.15 m, alla quota ingresso e di circa 3.60 m alla quota superiore.

La superficie commerciale vendibile di questa porzione è di circa 58 mq.

Consistenza del Lotto unico

La superficie commerciale complessiva del Lotto unico è di circa 96 mq.

Quesito n° 3. Identificazione catastale attuale e pregressa dei beni pignorati.

I beni in esame sono riportati in Catasto, intestati in ditta all'esecutata, per la piena ed intera proprietà, con i seguenti identificativi:

1. Unità immobiliare ad uso abitazione, piano terra, in Catasto fabbricati del comune di Calvizzano (NA), al foglio 5, particella 479, sub 5, categ. A/4, cl. 2, consistenza 2.5 vani, R.C. € 74,89.
2. Unità immobiliare ad uso abitazione, primo piano, in Catasto fabbricati del comune di Calvizzano (NA) al foglio 5, particella 479, sub 6, categ. A/4 cl. 3, consistenza 3.5 vani, R.C. € 122,92.

Per ciascuno dei beni è stata reperita la visura attuale e storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale *(in allegati 4,5,6, 7)*.

Vi è rispondenza formale tra gli identificativi catastali attuali *(foglio, particella, subalterno)* e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto in favore del debitore e gli stessi consentono l'univoca identificazione delle due unità immobiliari nella consistenza accertata all'attualità.

Per l'immobile al piano terra, ai dati catastali è abbinata una planimetria conforme allo stato dei luoghi accertato, a meno di differenze minime che non incidono sull'univoca identificazione dell'immobile.

Per l'immobile al primo piano, ai dati catastali è abbinata una planimetria difforme dallo stato dei luoghi, limitatamente ad alcune modifiche degli spazi interni, con realizzazione di alcuni tramezzi.

Queste difformità consentono ancora l'univoca identificazione dell'immobile e non si ritiene necessario in questa fase procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto.

Per ciò che riguarda la storia catastale delle unità immobiliari, si precisa che:

Gli attuali subalterni derivano dalla denuncia di variazione del 19.02.1986, prot. M/298.1/1986, per "trasformazione e frazionamento", con soppressione del sub 2 originario e la costituzione dei due subalterni attuali, sub 5 al piano terra e sub 6 al primo piano.

A sua volta il subalterno 2 era stato dichiarato in Catasto con scheda del 1962, come unità immobiliare ad uso abitazione ultrapopolare su due livelli, piano terra e primo, di consistenza 3 vani.

Agli atti del Catasto, non è stata rinvenuta la planimetria catastale abbinata al subalterno 2, ma la stessa è allegata all'atto per Notaio Ippolito del 1962 reperito ed è rappresentativa di un immobile composto al piano terra da un vano con antistante spiazzo scoperto più un piccolo gabinetto esterno, con una scala esterna scoperta di accesso ad un vano al primo piano, soprastante il terraneo confinante, oltre ad un cucinotto ricavato nel sottoscala (in allegato 7).

Quesito n° 4. Prospetto sintetico del Lotto unico utilizzabile per l'avviso di vendita

Lotto unico

Compendio immobiliare sito in Calvizzano (NA), alla via Molino n. 21, costituito da due unità immobiliari ad uso abitazione, in particolare:

1. Appartamento al piano terra con accesso da uno spiazzo antistante annesso, posto all'interno del cortile comune, riportato in Catasto fabbricati di Calvizzano (NA), al foglio 5, particella 479, sub 5, categ. A/4, cl. 2, consistenza 2.5 vani, R.C. € 74,89. Confina con: cortile comune, ad est; proprietà [REDACTED] o aventi causa, a nord; proprietà [REDACTED] o aventi causa, ad ovest. Composto da una camera posta all'ingresso, una cucina ed un bagno, oltre ad un piccolo deposito ammezzato ricavato sul bagno nella doppia altezza dell'immobile, il tutto per una superficie calpestabile di circa 31 mq, più una superficie dello spiazzo esclusivo di circa 16 mq, per una superficie commerciale di circa 38 mq.

All'esito della regolarizzazione urbanistica del bene, dall'aggiudicatario dovrà essere eseguito l'aggiornamento del grafico catastale per la conformità dello stato dei luoghi a quanto dichiarato in catasto, con costi stimati in € 500,00 per diritti catastali ed onorario del professionista incaricato.

Certificato di abitabilità/agibilità

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Frattamaggiore non è stato reperito alcun certificato di agibilità rilasciato per l'edificio in esame.

Il certificato di destinazione urbanistica.

Per l'immobile in esame non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di edificio urbano ricadente nel centro storico del comune di Calvizzano e riportato in Catasto fabbricati.

Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili

Alla data dell'accesso (in allegato 1, verbale del custode), da quanto, l'immobile al piano terra era libero da persone e cose mentre l'immobile al primo piano era concesso in locazione alla [REDACTED] in virtù di contratto ad uso abitativo registrato il 29.02.2016 al n. 2070/3, con decorrenza dal 20.02.2016.

Successivamente, dal custode giudiziario, avv. Manuela Avino, è stato comunicato per le vie brevi che, trattandosi di contratto in scadenza, per questo immobile era stato intrapreso l'iter di disdetta e successivamente di liberazione.

Detto ciò, alla data di deposito della presente relazione, i beni pignorati sono entrambi liberi e nella disponibilità della procedura esecutiva.

Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni oggetto della presente relazione:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che ne possano pregiudicare il libero godimento e la commerciabilità.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

- Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non sono state reperite irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti.
- Essi non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolano il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti, provvedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte, aventi ad oggetto il bene pignorato.

Da cui ad oggi non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà dei beni, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità si conferma quanto indicato in certificazione notarile *(in allegato 8, ispezioni ipotecarie aggiornate)*:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 16.12.2008 ai nn. 68673/12983 per € 210.048,00, a garanzia di un mutuo di € 105.024,00 concesso con atto per Notaio Giuseppe Cioffi del 3.12.2008, repertorio 36988, a favore di Banco di Napoli S.p.A., sede Napoli, contro l'esecutata.
- Trascrizione di pignoramento del giorno 11.11.2022 ai nn. 54549/41708, derivante da atto di pignoramento del 5.10.2022, repertorio 9468, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., sede Torino, contro l'esecutata.

Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Gli immobili oggetto della presente relazione non ricadono su suolo demaniale.

Quesito n° 10. Verificare l'esistenza se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico.

I beni in esame, ed il lotto di terreno su cui insistono, non sono mai stati gravati da censo, livello o usi civici.



Quesito n° 11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Da quanto dichiarato dall'esecutata, l'edificio di cui fanno parte i beni in esame non è soggetto ad amministrazione condominiale, con una ripartizione bonaria delle spese di gestione delle parti comuni.

Non è stato possibile raccogliere in loco ulteriori informazioni.



Quesito n° 12. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Per la valutazione dei beni pignorati si è proceduto ad una stima diretta, eseguita con il metodo sintetico-comparativo, basato sulle analisi di mercato e report immobiliari delle agenzie di intermediazione immobiliare accreditate e sulla comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili ricadenti in zone limitrofe dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito agli immobili da valutare, previa adozione di correttivi che permettano di "apprezzare" o "deprezzare" i beni, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo finale si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del contesto in cui sono ubicati, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche presenti ed allo stato di conservazione.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, trattandosi di vendita forzata, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, in modo da rendere il valore dei beni maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia.

Il contesto è ubicato nel centro storico di Calvizzano, in una zona caratterizzata da un tessuto edilizio costruito in epoca remota, a vocazione prevalentemente residenziale, con edifici in uno stato di conservazione complessivamente mediocre, in attesa di interventi mirati di risanamento e riqualificazione.

L'intera zona è discretamente collegata con le zone limitrofe e presenta una sufficiente dotazione di attività commerciali e di servizi pubblici e privati.

Tutto ciò qualifica positivamente questo ambito territoriale, il quale presenta un discreto grado di ricettività del mercato immobiliare.



